

Földmérési jelek elhelyezését biztosító közérdekű használati jog¹

Fábián József

DOI: <https://doi.org/10.30921/GK.71.2019.3.2>

Absztrakt: A földmérési és térképészeti tevékenység egységes alapjául az ország teljes területére kiterjedően alapponthálózatokat kell létesíteni és fenntartani. Az alapponthálózatok létesítése és fenntartása állami alapmunkának minősül. Az alaphálózati pontok állami tulajdonban vannak. A tulajdonosi jogokat a kormányhivatalok gyakorolják. A földmérési jelek által érintett földrészteltekre az államot közérdekű használati jog illeti meg. A közérdekű használati jogot a jogosultnak az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetnie. A cikk a közérdekű használati jog bejegyzésének előkészítésével és elrendelésével foglalkozik.

Abstract: Geodetic Control Networks must be established and maintained for the entire territory of the country as a unified basis for surveying and mapping activities. This establishment and maintenance are the responsibility of the Hungarian State. Geodetic Control marks are owned by the Hungarian State. Government Offices practice these ownership rights. In the Land Records of cadastral parcels, on which geodetic mark is set, a public interest use right must be titled, which right is due to the Hungarian State. The paper deals with the preparation and enactment of titling this public interest use right.

Kulcsszavak: földmérési jelek, közérdekű használati jog, ingatlan-nyilvántartás

Keywords: surveying marks, public interest use right, Land Records of cadastral parcels

Bevezetés

A társadalmi együttélés szabályainak szempontjából kiemelkedő jelentősége van a jogrendszernek, mely két nagy területre osztható: magánjogra és közjogra. A magánjog egyik legfontosabb jogága a polgári jog, mely a természetes személyek, a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek, a jogi személyek valamint az állam személyi természetű és vagyoni jellegű viszonyait szabályozza. A vagyoni jog magában foglalja a vagyoni berendezkedés jogát, szabályait (dologi jog). Ezek határozzák meg, hogy a társadalom rendelkezésére álló anyagi javakat kik uralják, kik rendelkeznek vele (Hidvéginé 2010).

A magyar jogrend a dologi jogok (pl. tulajdonjog, használati jog) kezelésére és védelmére elsődlegesen magánjogi normákat fogalmaz meg, ugyanakkor ezeket a jogokat befolyásolhatják (korlátozhatják) közjogi szabályok is. Előfordulhat tehát, hogy a dologi jogok magánjogi jellege háttérbe szorul, és a közjogi jelleg előnyt élvez. Ezt a *Polgári Törvénykönyvről* szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:164. § (1) bekezdése az alábbiak szerint fogalmazza meg: „Ingatlanra közérdekből, a

jogszabályban feljogosított személyek javára – hatóság határozatával – szolgalmat vagy más használati jogot lehet alapítani.”

Ennek tipikus példája a közérdekű használati jog, melynek lényege, hogy az ingatlant, vagy annak egy részét – a tulajdonosa mellett – közérdekből, jogszabályban feljogosított szervezet is használhatja. Például bekerítheti, vezetőket helyezhet el rajta, szabályokat írhat elő a föld művelésére, a természet növényekre, bányászati tevékenységet folytathat, vagy akár földmérési jelet létesíthet. A tulajdonos pedig túrni köteles, hogy a jogai – közérdekből – korlátozásra kerülnek.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 16. § f) pontja szerint az ingatlan-nyilvántartásba az alábbi közérdekű használati jogok jegyezhetők be:

- állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog,
- földminősítési mintaterkek elhelyezését biztosító használati jog,
- villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog,
- vezetékJog,
- vízvezetési jog,
- bányaszolgalmi jog,
- törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM-rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. Vhr.) 13. § (1) bekezdése szerint a közérdekű használati jog kiterjedhet az egész ingatlanra, illetve annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére. Jogszabály előírhatja, hogy a bejegyzéséhez az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz szükséges.

1. Állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító közérdekű használati jog

A földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jogot a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) kezdetekteli.

A közérdekű használati jog az alábbi földmérési jelek által érintett földrészteltekre terjed ki (Fttv. 9-10. §):

- az államhatár vonalának határpontjai és határjelei,
- az Egységes Országos Vízszintes Alapponthálózat (EOVA) I-IV. rendű pontjai,
- Egységes Országos Magassági Alapponthálózat (EOMA) I-III. rendű pontjai,

¹ A XI. Tavaszi Műnőknapon 2019. április 9-én Salgótarjánban elhangzott előadás szerkesztett változata.

- a Bendefy-féle magassági hálózat I–III. rendű alappontjai,
- Országos GPS-hálózat pontjai (OGPSH),
- az Integrált Geodéziai Alapponthálózat (INGA) pontjai,
- az Országos Gravimetriai Hálózat pontjai.

Az államhatárpontok, a határjelek, valamint az alpponthálózati pontok megjelölésére szolgáló földmérési jelek állami tulajdonban vannak (Fttv. 26. § (1) bekezdés). A tulajdonosi jogokat:

- az államhatár érintett földmérési jelei vonatkozásában a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv,
- az alpponthálózati pontok vonatkozásában az ingatlanügyi hatóságok,
- az Országos Gravimetriai Hálózat pontjai tekintetében pedig a bányászati ügyekért felelős miniszter által kijelölt szervezet gyakorolja.

A fenti felsorolásban szereplő földmérési jelek által érintett földrészekre az államot az Fttv. erejénél fogva 50 m² erejéig határozatlan időre szóló ingyenes közérdekű használati jog illeti meg (Fttv. 26. § (4) bekezdés). A közérdekű használati jogot:

- az államhatár földmérési jelei vonatkozásában a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv,
- az alpponthálózati pontok vonatkozásában a területileg illetékes ingatlanügyi hatóság,
- az Országos Gravimetriai Hálózat pontjai esetében pedig a bányászati ügyekért felelős miniszter által kijelölt szervezet gyakorolja.

A közérdekű használati jogot a jogosultnak az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetnie (Fttv. 26. § (6) bekezdés). A bejegyzést elrendelő határozat végleges, ellene közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs.

A Ptk. szerint a használati jog alapításáért a korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás jár. Az Fttv. ezt olyan formában szabályozza, hogy új alpponthálózati pont létesítésekor az ingatlanügyi hatóság határozatban rendelkezik a közérdekű használati jog keletkezése miatt felmerülő, az ingatlan tulajdonosát megillető, értékbecsléssel alátámasztott kártalanításról

(Fttv. 26. § (7) bekezdés). A kártalanítás összegét a közérdekű használati jog jogosultja téríti meg az ingatlan tulajdonosának. A kártalanításról szóló határozat végleges, ellene közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs.

Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM-rendelet (a továbbiakban: AM-rendelet) segít értelmezni azt, hogy hogyan kell elképzelni azt az 50 m² területet, melyre az államot a közérdekű használati jog megilleti. Eszerint ez egy 4 méter sugarú kört jelent a földmérési jel körül. Az AM-rendelet ugyanis úgy rendelkezik, hogy közigazgatási egységek határvonalának változásával összefüggő változási vázrajz, valamint földrészlethatár változásával összefüggő változási vázrajz készítése esetén, az ábrázolt földmérési jel körül 4 méteres sugarú körön belül minden érintett földrészletre fel kell tüntetni a közérdekű használati jogot (AM-rendelet 7. § (10) bekezdés). Álláspontom szerint itt a közterületi földrészletekkel kapcsolatban kivételt tehetett volna a jogalkotó, hiszen közérdekű használati jogról van szó és a közterület a közhasználatot szolgálja. Arra a közterületi földrészletre vonatkozóan tehát melyre nem esik a földmérési jel, de egyébként a 4 méter sugarú körön belül található, nem feltétlenül indokolt a közérdekű használati jog bejegyzése. Ilyen kivételt a jogszabály csak épület falában létesített magassági alppont esetén tesz (azaz ebben az esetben a közterületre a használati jogot nem kell bejegyezni), és ugyanígy mondja ki azt is, hogy az épület belsejére sem szabad azt feltüntetni.

2. Gyakorlati tapasztalatok

Az AM-rendelet előző bekezdésben hivatkozott rendelkezése jelentős munkát generál a kormányhivatalok földmérési szakterületei részére, hiszen a magassági alpponthálózatok vonalvezetése az úthálózathoz igazodik és a magassági alppontok túlnyomó többsége az utak határa közelében lett kitűzve és állandósítva, így

többnyire érintettek a „4 méteres szabállyal”.

2018 végén a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisok és a tulajdoni lapok adatkonzisztenciájának biztosítása érdekében összehasonlítást végzett a DATR-TAKAROS rendszerekben – többek között – az alppontok vonatkozásában. A vizsgálatot valamennyi településre vonatkozóan elvégezték és listázták a két adatbázis közötti eltéréseket. Ezt követően azzal keresték meg a járási hivatalok földhivatali osztályait, hogy a feltárt ellentmondásokat vizsgálják ki és szüntessék meg. Az alpponthálózati pontok tekintetében a kivizsgálásokat Nógrád megyében a kormányhivatal földhivatali osztálya kezdte meg.

A dolgozat további részében első sorban a „4 méteres szabállyal” érintett alppontokkal, illetve az ezekhez kapcsolódó közérdekű használati jog bejegyzések elrendelésével foglalkozom.

2.1. Alppontok helyszínelése

A közérdekű használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltételeként először azt vizsgáljuk, hogy az alppont létezik-e. Az alpponthálózati pontok helyszínelése a kormányhivatalok hatósági feladata, melynek során meg kell győződni arról, hogy az alppont a természetben fellelhető-e vagy esetleg megsemmisült. A helyszíneléseknek és a karbantartásoknak éves ütemtervek szerint kell megvalósulnia. Amennyiben valamely pont helyszínelése nem történt meg, és a nyilvántartási adatok alapján vélelmezhető, hogy a földmérési jel körüli 4 méteres sugarú körön belül valamely földrészletre a közérdekű használati jogot be kell jegyezni, indokolt az alppont soron kívüli felkeresése. A GNSS-mérések elterjedése okán, valamint a rendelkezésünkre álló erőforrások figyelembevételével, megyénkben elsősorban a magassági alppontok helyszínelésére és karbantartására helyezük a hangsúlyt.

Amennyiben a helyszínelés során a kormányhivatal alpponthálózati pontpusztulást észlel, értesítenie kell a földmérési és térinformatikai

államigazgatási szervet. Az eljárás a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv döntése függvényében folytatódik tovább (pontpótlás vagy törlés a nyilvántartásból).

2.2. A magassági alappontok vízszintes értelmű meghatározása

Az egységes országos magassági alapponthálózat létesítése az A. 4. Szabályzat alapján történt. Ha valaki végiglapozza a szabályzatot – a pontleírás kivételével – nem fog előírást találni a magassági alappontok vízszintes értelmű meghatározására. A földmérési alaptérképek készítésére vonatkozó szabályzatok (F. 3., F. 7., stb.) is csak szüksézávan szabályozták ezt a kérdéskört. Földmérési és térképészeti szempontból egyértelmű volt, hogy a földmérési alaptérképen ábrázolni kell valamennyi, a természetben állandó módon megjelölt magassági alappontot is. A meghatározás módjával azonban már kevésbé foglalkoztak a szabályzatok.

Vélelmezhetően ennek köszönhető, hogy a magassági alappontok földmérési alaptérképeken történő vízszintes értelmű ábrázolásában több métert, szélső esetben akár tíz métert is meghaladó eltéréseket is tapasztalhatunk. Ennek okán elkerülhetetlen, hogy a magassági alaphálózat pontjai vízszintes értelemben is meghatározásra kerüljenek. Kivételt talán csak az épületek – jellemzően lábazati – falában elhelyezett pontjelek (szintezési csapok, tárcsák) jelentenek. Tapasztalataink szerint azonban az ellenőrzés ezekben az esetekben is indokolt lehet.

Nógrád megyében a magassági alappontok vízszintes értelmű meghatározását a helyszínelések ütemtervéhez igazodóan végezzük. Ennek okán két év alatt az EOMA-pontok bemérése gyakorlatilag megtörtént. Hátralévő feladat még a Bendefyhálózat pontjainak vízszintes értelmű meghatározása.

A mérési eredmények bedolgozása, a magassági alappontok térképezése azonban előre nem várt problémát generálhat. Több esetben szembesülhetünk azzal a ténnyel, hogy az alaphálózati pont nem annak a földrészletnek

a területére esik, ahol eddig ábrázolva volt, és amelyiknek a tulajdoni lapjára a közérdekű használati jog be van jegyezve. Bár az ebből adódó ellentmondások hivatalból javíthatók, a megoldások sok fejtörést okozhatnak.

A javítások során az egyik alapvető problémát az jelenti, hogy az alappontok átadása nem azon ingatlantulajdonosok részére történt, akiknek a földrészletére az alappont ténylegesen esik. Gondot okozhat továbbá, hogy az átadási jegyzőkönyv nem lelhető fel. Van arra is példa, hogy a pontot átadták, de nincs bejegyezve a használati jog. Nem mindegy azonban, hogy kinek adták át. Mi a követendő gyakorlat, ha a bemutatás a harminc éve megszűnt termelősövetkezet képviselőjének történt? Tovább bonyolítja a lehetséges esetek számát, hogy az az ingatlan, amelyiknek tulajdoni lapjára a használati jog be van jegyezve, az alappont tényleges (utólag meghatározott) vízszintes helyéhez képest a 4 méter sugarú körön belül helyezkedik-e el? Más lehet a döntés és az indoklás abban az esetben, ha igen, és más abban az esetben, ha nem. Kérdésként merülhet fel, hogy mi a helyes gyakorlat abban az esetben, ha a bemért pont helyzete csak hibahatáron belül tér el azon ingatlan határvonalától, melynek tulajdoni lapjára a használati jog be lett jegyezve, vagy be sem lett jegyezve, csak a tulajdonos részére át lett adva. Hogyan kell ebben az esetben az alappontot az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban feltüntetni? Mi a követendő gyakorlat akkor, ha az alappont több évtizeddel ezelőtt létesült, annak helyszínelésével és karbantartásával az érintett ingatlan tulajdonosa a hosszú évek során rendszeresen szembesülhetett, azonban a közérdekű használati jog nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban és pontátadási jegyzőkönyv sem lelhető fel? És a sor hosszan folytatható lenne. A napi gyakorlat nagyon sok – előre nem is gondolt – variációt szülhet. Ezek nem húzhatók rá egy sémára. Ahány eset, annyi egyedi elbírálásra és egyedi indoklásra lehet szükség.

2.3. Változási vázrajz készítése

Az Inyvtv. Vhr. 65. § (2) bekezdése szerint az ingatlan természetben

meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére vonatkozó jog bejegyzéséhez az ingatlan érintett részét ábrázoló és a járási hivatal által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz szükséges. Pár sorral lejjebb a jogszabály úgy rendelkezik, hogy földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog bejegyzéséhez – a változási vázrajz helyett – az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával készített változási vázlat is elfogadható (Inyvtv. Vhr. 65. § (5) bekezdés).

A dolgozat befejező részében két – a gyakorlatban leginkább előforduló – esetre mutatok be egy-egy példát.

Az 1. ábra a legegyszerűbb esetet ábrázolja. Az 1001119-1 számú magassági alappont a 162 helyrajzi számú Petőfi út területére esik. A közterület a Magyar Állam tulajdonában van, vagyonkezelője a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Az ingatlan tulajdoni lapjára a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog be van jegyezve.

A 142 helyrajzi számú, művelés alól kivett (patak) ingatlan az ábrázolt földmérési jel körüli 4 méteres sugarú körön belül helyezkedik el. A feladat a közérdekű használati jog bejegyzése az ingatlan tulajdoni lapjára, mely a földrészlet I. jelű, 11 m² területű részére illeti meg a Magyar Államot.

Megjegyzendő, hogy a Ptk 5:27 § (1) bekezdése kimondja, „Az ingatlan tulajdonosa túrni köteles, hogy az erre jogszabályban feljogosított személyek – a feladataik ellátásához szükséges mértékben – az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek, vagy az azon fennálló tulajdonjogot egyébként korlátozzák.”. Egyes vélemények szerint itt a feladatok ellátásához szükséges mértéken van a hangsúly. Amennyiben a pont megközelíthetősége, láthatósága, irányozhatósága, azaz a mérésre való alkalmassága biztosított, kérdésként merülhet fel, hogy szükséges-e a 142 helyrajzi számú patak földrészlet I. jelű, 11 m² területű részre a közérdekű használati jogot bejegyezni, amit az AM-rendelet 7. § (10) bekezdése ír elő.

Álláspontom szerint az AM-rendelet nem ad lehetőséget mérlegelésre

akkor, amikor úgy rendelkezik, hogy „A (9) bekezdés alapján készített vázrajzon ábrázolt földmérési jel körül 4 méteres sugarú körön belül **minden érintett földrészletre fel kell tüntetni** a közérdekű használati jogot...” (7. § (10) bekezdés). Kivételt – ahogy feljebb már említettem – csak az épület falában létesített magassági alappont esetén a közterületre és az épület belsejére fogalmaz meg a jogszabály.

A 2. ábra egy olyan esetet ábrázol, amikor az alappont nem arra a földrészletre esik, amelynek tulajdoni lapjára a közérdekű használati jog bejegyzésre került. A 0186 helyrajzi számú tábla valamikor termelősövetkezeti használatban volt, és bár a 86-3308 számú alaphálózati pont erre az ingatlanra esett, annak átadása a Budapesti Közüti Igazgatóság részére történt meg és a közérdekű használati jog is a 05 helyrajzi számú országos közút megnevezésű ingatlan tulajdoni lapjára került bejegyzésre. A 0186 helyrajzi számú földrészlet a termőföld privatizációja során bekerült a részarányföldalapba, majd a részarányföldkiadás során magánszemélyek közös tulajdonába került. A közös tulajdon megszüntetése

eredményeképpen, a kialakítandó földrészletek megközelítése érdekében kialakított helyi út pedig – a törvény erejénél fogva – a települési önkormányzat tulajdonába került.

A telekalakítások azt eredményezték, hogy az alappont jelenleg a 0186/19 helyrajzi számú ingatlan területére esik, és a földmérési jel körüli 4 méter sugarú körön belül található a 0186/15 helyrajzi számú, magántulajdonban lévő földrészlet is. Ennek okán mindkét ingatlan tulajdoni lapjára indokolt a közérdekű használati jog bejegyzése.

A változási vázrajz területkimutatásának változás utáni részében kell megjelölni, hogy mely földrészletre került az alappont és mely további földrészleteket érinti még a közérdekű használati jog.

2.4. Határozat

A kormányhivatali eljárás határozathozattal, a földmérési jelek elhelyezését biztosító közérdekű használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elrendelésével zárul, melynek eredményeképpen a járási hivatalban ténylegesen megtörténik a használati jog bejegyzése.

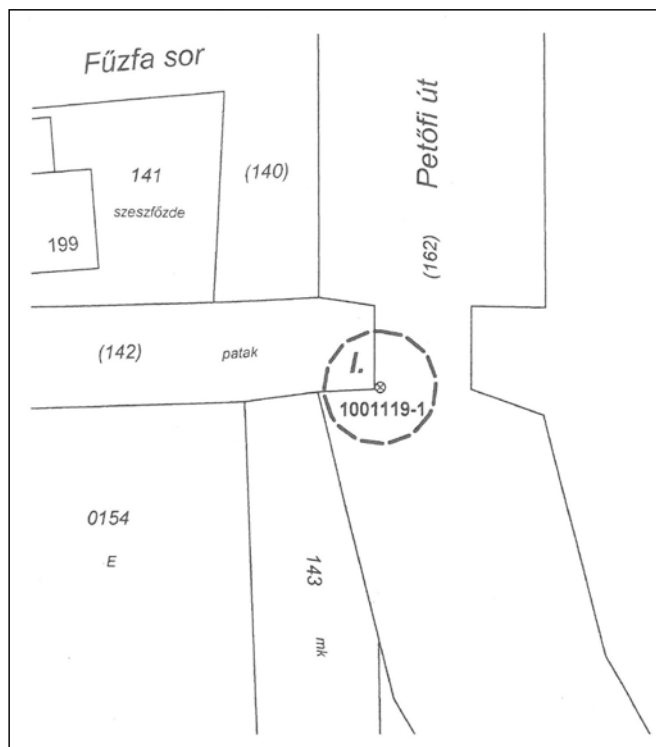
Irodalom

1. Hidvéginé dr. Erdélyi Erika 2010. Ingatlannyilvántartás 2., 2. Általános dologi jogi alapvetés https://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027_INY2/ch01.html
2. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
3. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
4. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet
5. A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény
6. Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet

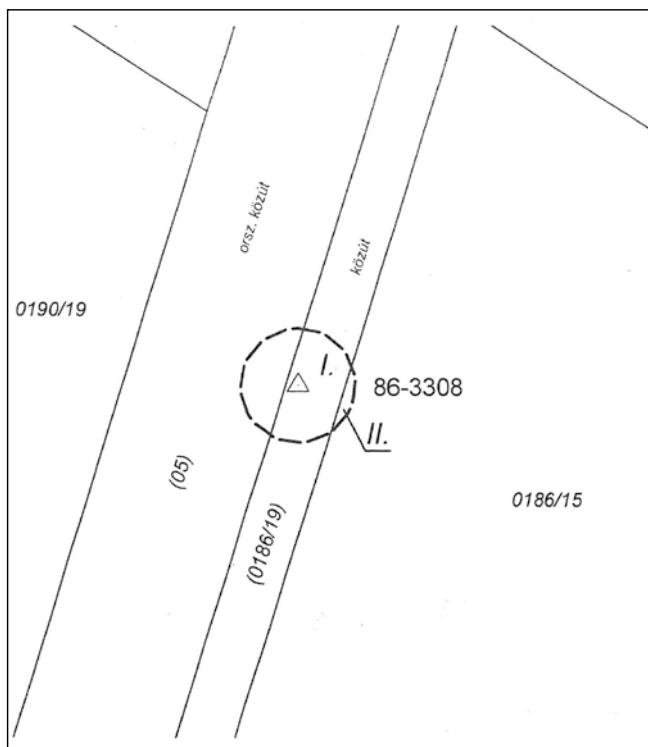


Fábián József
földmérési
szakügyintéző

Nógrád Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály
fabian.jozsef@nograd.gov.hu



1. ábra



2. ábra